

(Stand: 04. November 2020)

Städtebaulicher Vertrag

über das Vorhaben

**Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“,
in Bühl, Gemarkung Bühl-Neusatz,**

nach § 11 BauGB

zwischen

**der Stadt Bühl, Friedrichstraße 6, 77815 Bühl, vertreten
durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr**

im folgenden „Stadt“

und

**Firma ,
Name
....., 76532 Baden-Baden**

im folgenden „Vorhabenträger“

Vorbemerkung

- (1) Mit Satzungsbeschluss des geplanten Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck“, ehemals Kloster Neusatzeck, Mutterhaus, Altenheim, Ökononomiegebäude, Gemarkung Bühl-Neusatz, wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Bis dahin wird dieser im Wesentlichen wortgleiche Vor-Vertrag geschlossen, insbesondere damit Leistungen, die ab sofort von den Planungsbüros etc. und der Stadt erbracht werden, vom Vorhabenträger vertraglich verpflichtend übernommen werden können und das Bebauungsplanverfahren bearbeitet werden kann.
- (2) Der Vorhabenträger hat vom Kloster Neusatzeck, Kongregation der Schwestern vom Dritten Orden des hl. Dominikus, die Grundstücke, Flst.Nr. 1832 und 1827/2, Schwarzwaldstraße 122 und 124, Flst.Nr. 1831, Gemarkung Bühl-Neusatz, des bisherigen Klosters erworben, und beabsichtigt Abbruch und Baumaßnahmen zur Einrichtung eines Seniorenzentrums Neusatzeck, Details siehe § 1 dieses Vertrages. Die geplanten Maßnahmen machen einen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“, Gemarkung Bühl-Neusatz, erforderlich. Der städtebauliche Vertrag wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan geschlossen.
- (3) Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für die Durchführung, z.B. für Planung, für Erschließungsplanung auch auf öffentlicher Fläche, für Verkehr, für wasserrechtliche Verfahren, für alle erforderlichen Gutachten, für Vermessung etc. trägt der Vorhabenträger ausschließlich direkt. Der Vorhabenträger übernimmt somit vertraglich verpflichtend alle Leistungen, die von den Planern, Gutachtern u.a. erbracht wurden und werden.
- (4) Die Stadt wählt die zu beauftragenden, fachlich geeigneten Planungsbüros u.a. für die Bebauungsplanänderung aus und teilt diese dem Vorhabenträger mit.
- (5) Die Stadt schließt mit dem Vorhabenträger folgenden Vertrag:

§ 1 Vorhaben

- (1) Das Vorhaben betrifft die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck“, Gemarkung Bühl-Neusatz. Dieses ermöglicht das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben nach Absatz 2.
- (2) Der Vorhabenträger hat vom Kloster Neusatzeck, Kongregation der Schwestern vom Dritten Orden des hl. Dominikus, die Grundstücke, Flst.Nr. 1832 und 1827/2, Schwarzwaldstraße 122 und 124, und Flst.Nr. 1831, Gemarkung Bühl-Neusatz, des bisherigen Klosters, erworben und beabsichtigt: den Umbau des Mutterhauses mit Teilabriss gemäß den im Bebauungsplan geregelten Vorgaben, Altenheim, Kapelle etc., den Bau einer Tiefgarage, den Abbruch des Ökonomiegebäudes, zur Errichtung eines Neubaus für alle Pflegeeinrichtungen, Kurzzeit-, Tagespflege, vollstationäre Pflege. Im Mutterhaus werden u.a. untergebracht Mitarbeiterwohnungen, Ladenräume für das Seniorenzentrum, Schank- und Speisewirtschaft, Hausverwaltung, Räume für die Altenpflege, wie Friseur, Fußpflege etc. sowie ein Neubau für Service-Wohnungen, was insgesamt aufgrund des fehlenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist.
Die vorhandene Bushaltestelle bleibt unverändert erhalten.

Alle Straßen im Bebauungsplan werden ausschließlich als private Straßen und Wege gebaut und betrieben. Die sach- und fachgerechte Herstellung der Anschlüsse aller Einrichtungen von den Grundstücken an öffentliche Straßen, erfolgt nach den Vorgaben der Stadt (Abteilung Tiefbau) oder der sonst zuständigen Straßenträger.

- (3) Die Stadt und der Vorhabenträger sind sich einig, dass die Stadt die im Zusammenhang mit diesem Verfahren erforderlichen Planungsbüros und Gutachter auswählt und ggf. beauftragt. Der Vorhabenträger trägt aber sämtliche Kosten des gesamten Bebauungsplanverfahrens, ebenso die Kosten der beauftragten Planungsbüros und Gutachter etc. direkt. Hiervon ausgenommen sind nur die Kosten der hoheitlichen Aufgaben nach § 11 Abs. 2 BauGB, die die Stadt trägt.
- (4) Der Vorhabenträger realisiert das Bauvorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans. Ansonsten muss der Vorhabenträger nach 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Aufhebung dieses Bebauungsplanes ebenfalls finanziell direkt tragen.

§ 2 Satzungsbeschluss, Abwägung und keine Haftung der Stadt

- (1) Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat ist jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss nie gebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine rechtliche Verpflichtung zur Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes. Auf konkrete Anhaltspunkte für ein Scheitern des Verfahrens weist die Stadt den Vorhabenträger zeitnah hin. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen hat, ist insgesamt ausgeschlossen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen Bauantrag zu stellen, der dem Bebauungsplan entspricht.

§ 3 Städtebauliche Planung, Planungskosten, weitere Kosten

- (1) Der Vorhabenträger beauftragte in Abstimmung mit der Stadt mit der Planung nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages das Planungsbüro SC Stadtconcept GmbH, Landau. Die HOAI ist einzuhalten. Zudem beauftragte die Stadt und der Vorhabenträger für die artenschutzrechtlichen Untersuchungen das Büro Zieger-Machauer GmbH,, Oberhausen-Rheinhausen. Danach beauftragte der Vorhabenträger zudem
 - Cirotec..... Verhaltenssensorik und Umweltgutachten,,, Lohra,
 - Bioplan Bühl,,, Bühl
 - Zink Ingenieure GmbH,, Lauf, Ansprechpartner: (Umweltbericht).
 Die Kosten zahlt der Vorhabenträger direkt. Die HOAI ist einzuhalten.

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten einschließlich der Kosten der Planerstellung, des Planverfahrens, falls erforderlich, der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, der Umweltprüfung, der Wasserrechtsverfahren, des Verkehrs, der Bodenordnung, der Vermessung, des Lärmschutzes, der Altlastenuntersuchung und -beseitigung, der erforderlichen Gutachten etc. direkt.

Die vom Vorhabenträger zu tragenden Kosten beinhalten auch die Kosten der Stadt, die durch die Planung verursacht werden. Hiervon ausgenommen, sind die Kosten, die für die hoheitlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Planung entstehen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB, dies sind insbesondere die Erstellung der Vorlagen für den Gemeinderat, Technischen Ausschuss etc., für die Durchführung der Sitzungen und für die Begleitung der Offenlagen. Sämtliche Kosten muss der Vorhabenträger der Stadt innerhalb von 3 Monaten nach Bebauungsplan-Satzungsbeschluss nachweisen.

- (2) Es wird festgelegt, dass bezüglich Abschlagszahlungen des Vorhabenträgers an die Stadt bzw. an das Planungsbüro die gleichen Regelungen gelten, wie für die Stadt zur Bezahlung von Planungsbüros auf der Grundlage der geltenden HOAI. Der Vorhabenträger, zusammen mit dem Planungsbüro, ermittelt den Gesamtbetrag, Abschlagszahlungen und Schlusszahlungen, nach HOAI, und teilt den Gesamtbetrag, alle Beträge, baldmöglichst der Stadt schriftlich mit, längstens innerhalb der Frist nach Absatz 1, unter zeitgleicher Vorlage alle Rechnungen in Kopie an die Stadt. Der Vorhabenträger bestätigt den Gesamtbetrag schriftlich gegenüber der Stadt.
- (3) Hinzu kommen die Verwaltungskosten der Stadt, die **30 %** der gesamten Planungs- und Gutachterkosten nach Abs. 1 betragen; diese sind zusammengefasst im Gesamtbetrag nach Abs. 2. Der Vorhabenträger zahlt die Verwaltungskosten nach Rechnungsstellung direkt an die Stadt. Der Vorhabenträger hat der Stadt die Verwaltungskosten innerhalb eines Monats nach Rechnungsstellung zu zahlen.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur direkten Tragung aller Kosten zur Ermittlung und Durchführung der sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und aller Gutachten.

Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und eines eventuellen Vertrages, ggf. mit dem Landratsamt Rastatt, über die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen herzustellen.

Der Vorhabenträger wird die Stadt vom Beginn der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vorher schriftlich unterrichten.

§ 5 Kündigung

Die Stadt kann diesen Vertrag mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss jederzeit kündigen, insbesondere wenn der Vorhabenträger mit den Zahlungen nach § 3 und 4 dieses Vertrages in Verzug kommt.

§ 6 Wege, Straßen

Auf allen Grundstücken, z.B. Flst.Nr. 1832, 1827/2, Schwarzwaldstraße 122 und 124, Gemarkung Neusatz, werden Wege nur privat hergestellt. Die Stadt übernimmt kein Eigentum.

§ 7 Erschließung

- (1) Die Stadt ist in keinem Fall zur Erschließung des Gebietes verpflichtet.
- (2) Die Erschließungsplanung muss aber parallel zur Bauleitplanung durchgeführt werden, z.B. die Höhenfestsetzungen aus der Tiefbauplanung müssen in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

- (3) Der Vorhabenträger zahlt die Veränderungen an den Straßen, Stellplätze und Grünanlagen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes und dieses Vertrages.

§ 8 Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Die Planabstimmung mit den zuständigen Werken und Behörden für die Versorgungs-, Entwässerungs-, Fernmeldeleitungen sowie für alle sonstigen Leitungen im öffentlichen Straßenraum einschließlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung wird vom Vorhabenträger durchgeführt.

§ 9 Gewährleistung

Sofern sich Mängel in den Planungsleistungen ergeben, beträgt die Gewährleistungsfrist 4 Jahre ab Übergabe der Planunterlagen, frühestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans.

§ 10 Bodenordnung

Alle anfallenden Kosten für eine Bodenordnung trägt der Vorhabenträger.

§ 11 Erschließungskosten, Abwasserbeitrag

Erschließungskosten und Abwasserbeiträgen können nur ggf. künftig für den Grundstückseigentümer anfallen, die die Stadt gemäß den geltenden Satzungen der Stadt über die Erschließungskosten und über die öffentliche Abwasserbeseitigung abrechnen muss. Derzeit liegen alle Grundstück aber an einer Landesstraße.

§ 12 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag allen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese ebenfalls zur Weitergabe zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Vertrages neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt. Die Stadt wird die Genehmigung nur verweigern, wenn der Rechtsnachfolger nicht in gleicher Weise hinreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages bietet.

§ 13 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Fertigung.

Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 14 Wirksamwerden

Dieser Vertrag tritt erst mit vollständiger Unterzeichnung in Kraft, nachdem zuvor der Gemeinderat der Stadt Bühl den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“, Gemarkung Neusatz, gefasst und dem Vertrag zugestimmt hat, aber frühestens mit Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum Neusatzeck“.

Der städtebauliche Vor-Vertrag entfällt am Tag des Inkrafttretens dieses Vertrages.

Bühl, den

....., den

.....
Stadt Bühl
Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

.....
..... , Vorhabenträger